



La clause d'exonération des vices cachés est-elle obligatoire ?

Par Solune

Bonjour,
sur le point de signer un compromis de vente en tant qu'acquéreur je remarque l'inclusion d'une clause d'exonération des vices cachés dans le projet.

En demandant s'il est possible de la retirer la clerc de notaire me répond que celle-ci est obligatoire.

Je la cite : "Cette clause est obligatoire dans tous les compromis afin de vous informer que vous n'avez pas de recours contre le vendeur concernant les vices apparents (donc visibles) et les vices cachés puisque celui-ci n'est pas un professionnel du bâtiment.

Si vous constatez, après la vente, un vice caché, il vous incombera de prouver que le vendeur en avait connaissance mais qu'il ne l'a pas indiqué."

Il me semble que cette clause, bien que courante, ne soit pas obligatoire.

J'aimerais avoir confirmation et éventuellement des arguments.

Merci.

edit: merci a tous pour vos réponses, j'y vois plus clair.

Par Isadore

Bonjour,

Non, elle n'est pas obligatoire au sens où aucune loi ne l'impose. Le vendeur peut accepter d'y renoncer, mais il n'y a pas intérêt.

Le notaire devra alors informer clairement le vendeur qui n'est pas un professionnel du risque auquel cela l'expose.

Vous prenez le risque que le vendeur préfère chercher un autre acheteur. De manière générale, sauf vendeur pressé ou excellent profil d'acheteur (payant comptant...) vous trouverez peu de vendeurs particuliers prêts à renoncer à cette exclusion.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il est consternant d'entendre de tels propos de la part d'un professionnel du droit.

Le mot « exonération » dit bien ce qu'il veut dire. La garantie des vices cachés est due par le vendeur comme prescrit à l'article 1641 du code civil en l'absence de clause contraire. En pratique, elle est toujours inscrite dans les actes de vente immobilière mais, légalement, ce n'est nullement une obligation. Vous pouvez tenter de la faire supprimer de l'acte qu'on vous propose mais il est peu probable que le vendeur accepte.

La portée de l'exonération de la garantie des vices cachés est limitée par l'obligation de délivrer à l'acheteur une batterie de diagnostics de plus en plus fournie.

Cette clause est obligatoire dans tous les compromis afin de vous informer que vous n'avez pas de recours contre le

vendeur concernant les vices apparents (donc visibles) ?

Non, il n'est pas obligatoire, sauf dans les cas où la loi l'impose, d'apprendre à co-contratant quels sont ses droits : nul n'est censé ignorer la loi. Mais il est souvent plus prudent d'attirer son attention sur certains points par une clause telle que : « ? l'acheteur reconnaît avoir visité l'immeuble et en avoir pris parfaite connaissance ». L'acheteur ne peut donc se fonder sur l'article 1641 du code civil pour reprocher plus tard au vendeur des défauts qui étaient visibles au moment de l'achat. Jusque là votre clerc de notaire a donc raison.

Mais il a tort lorsqu'il ajoute : et les vices cachés. Non, l'article 1641 du code civil oblige le vendeur à garantir l'acheteur contre le risque de vices cachés, c'est à dire des vices non visibles même inconnus du vendeur au moment de la vente. Toutefois, comme cet article est supplétif, une clause y dérogeant est légale. Légal ne veut pas dire obligatoire. Le clerc de notaire vous raconte des sottises.

La jurisprudence a apporté un tempérament qui protège l'acheteur non professionnel : la clause exonérant le vendeur d'une garantie des vices cachés est réputée non écrite si le vendeur est un professionnel.

Par isernon

bonjour,

les notaires utilisent des logiciels de rédaction d'actes "tout fait" et ils répugnent à les modifier.

certains sont même réalisés à distance par une main d'oeuvre moins chère (île Maurice).

je pense que c'est le contraire en application de l'article 1641 du code civil, le vendeur est tenu de la garantie à raison des vices cachés .

la clause d'exonération des vices cachés permet d'éviter l'application de l'article 1641, cette clause ne peut donc pas être obligatoire car elle va à l'encontre de l'article 1641 du code civil.

certains tribunaux ont d'ailleurs rejeté cette clause d'exonération lorsque le vendeur était de mauvaise foi.

voir [ce lien](https://www.village-justice.com/articles/vente-immobiliere-garantie-des-vices-caches-quels-recours-pour-acquereur-quelle,42509.html) :
[url=https://www.village-justice.com/articles/vente-immobiliere-garantie-des-vices-caches-quels-recours-pour-acquereur-quelle,42509.html]https://www.village-justice.com/articles/vente-immobiliere-garantie-des-vices-caches-quels-recours-pour-acquereur-quelle,42509.html[/url]

salutations